



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 1456 -2023-SUNARP-TR

Arequipa, 31 de marzo del 2023

APELANTE : **JORGE LUIS ÁVALOS RÍOS**
TÍTULO : N° 3558935 del 28/11/2022
RECURSO : H.T.D. N° 022461 del 06/03/2023
REGISTRO : Predios – Lima
ACTO : Declaratoria de fábrica y otro.
SUMILLA :

APELACIÓN CONTRA FECHAS CONSIGNADAS EN LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR

Procede interponer recurso de apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador, supuesto en el que el Tribunal Registral revisará si la fecha consignada en la esquila se adecua a las normas aplicables.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica y otro, respecto del predio inscrito en la partida N° 44045834 del Registro de Predios de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Juan Ramón Rodríguez Panta, emite esquila de observación, en los términos que se reproducen a continuación:

RESOLUCIÓN N°1456 -2023-SUNARP-TR

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 040)

Nro de TITULO : 2022-03558935
Fecha de Presentación : 28/11/2022
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 28/02/2023
Fecha de Vencimiento : 07/03/2023
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

(...)"

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando que habiendo ingresado el título el 28/11/2022, la observación de salió el 05.01.2023, es decir con un tiempo exagerado, este hizo que en esta nueva observación el tiempo para levantar las observaciones sea poco, requiriéndose mayor tiempo para la subsanaciones.

IV. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede interponer apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila?

V. ANÁLISIS

1. El procedimiento registral es definido en el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) como un procedimiento especial, de naturaleza no contenciosa y que tiene por finalidad la inscripción del título.

RESOLUCIÓN N°1456 -2023-SUNARP-TR

A dicho efecto, el procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario que se acompaña a la solicitud de inscripción formulada por escrito, en los formatos aprobados por la SUNARP. La presentación de dicha solicitud genera un asiento de presentación. Cada asiento de presentación tendrá un número de orden.

El artículo 24 del RGRP dispone que las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación, así como los demás datos ingresados al Diario.

2. Una vez ingresada la solicitud de inscripción por el Diario, el título respectivo es derivado al registrador competente para su calificación, la cual está definida en el artículo 31 del RGRP como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador público y del Tribunal Registral.

Los alcances y límites a la calificación registral están contemplados en el artículo 2011 y siguientes del Código Civil, y desarrolladas en el RGRP.

Como resultado de la calificación que el registrador efectúa, si la calificación fuera positiva, dicho funcionario extiende la inscripción solicitada, salvo que los derechos registrales no se encuentren totalmente pagados, supuesto en el que el Registrador formulará la liquidación de los derechos registrales que corresponda.

En cambio, si la calificación es negativa, esto es, el título tiene defectos o existen obstáculos que impiden la inscripción, el registrador formula la observación (defectos subsanables u obstáculos salvables) o tacha sustantiva (defectos insubsanables u obstáculos insalvables, entre otros supuestos de tacha sustantiva recogidos en el artículo 42 del RGRP). El registrador puede también emitir tacha especial por presentación de copias simples entre otros supuestos (artículo 43-A). Puede también formular suspensión del asiento de presentación, en virtud de las causales previstas en el artículo 29 del RGRP.

RESOLUCIÓN N°1456 -2023-SUNARP-TR

3. El artículo 142 del RGRP regula los supuestos en los que procede interponer recurso de apelación. En lo que respecta al procedimiento de inscripción el literal a) establece que procede apelación contra “las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores”. En el literal d) se dispone que procede apelación contra “las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral”.

La norma precisa además que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

El plazo para la interposición del recurso de apelación se encuentra establecido en el artículo 144 del referido Reglamento, que establece que en el procedimiento registral la apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

4. En cuanto a la vigencia del asiento de presentación, el artículo 25 del RGRP, señala que es de treinta y cinco días hábiles, considerándose como hábiles aquellos en los cuales el diario de la oficina hubiere funcionado. Este plazo puede ser prorrogado y puede ser suspendido.

En primera instancia, se produce la prórroga automática del plazo por veinticinco días adicionales¹, en los supuestos previstos en el artículo 28 del mismo reglamento: a) Cuando se interponga recurso de apelación; b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral.

Asimismo, el jefe de la Unidad Registral (antes gerente registral) o gerente de área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta días adicionales (artículo 27 del RGRP).

5. El artículo 37 del RGRP en sus dos últimos párrafos dispone que el reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho

¹ En estos supuestos el plazo se prorroga y no puede exceder en ningún caso de sesenta días hábiles, incluida la prórroga.

RESOLUCIÓN N°1456 -2023-SUNARP-TR

registrar se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento del asiento de presentación. Vencido dicho plazo se rechazará de plano. La norma añade que los últimos cinco días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y en su caso, para extender los asientos de inscripción.

6. En lo que respecta al cómputo del plazo de vigencia del asiento de presentación, en el VII Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

El plazo de vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha.

Como puede apreciarse, el plazo de la vigencia del asiento de presentación – si bien está previsto de manera general en el RGRP -, debe en cada caso ser aplicado por el registrador público, o en caso de apelación, por el Tribunal Registral. Así, si bien el sistema informático automáticamente señala, tanto la fecha de vigencia del asiento de presentación, como la fecha máxima de reingreso y/o pago del mayor derecho, puede tratarse de información equivocada, correspondiendo a las instancias registrales modificar dichas fechas de ser el caso.

Es fundamental entonces que se respeten los plazos de vigencia de cada asiento de presentación, así como el plazo para subsanar y/o pagar el mayor derecho, pues la vigencia del asiento de presentación es indesligable del principio de prioridad, recogido en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil. Así, en caso de recortarse dichos plazos, se afectaría indebidamente el derecho del solicitante de la inscripción.

7. Resulta entonces que, tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la máxima fecha de reingreso y/o pago del mayor derecho de cada título, constituyen extremos de la decisión del

RESOLUCIÓN N°1456 -2023-SUNARP-TR

registrador y como tales, pueden ser impugnadas a través del recurso de apelación.

En este caso, la apelante impugna la fecha consignada en la esquila de observación para reingresar el título, conforme a los fundamentos señalados en el rubro III.

8. Sobre el tema, en el CCLCV Pleno del Tribunal Registral realizado el 19 de agosto de 2022, se aprobó el siguiente Acuerdo Plenario:

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA FECHAS CONSIGNADAS EN LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR

Debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazos refiere a un desacuerdo o impugnación a las fechas consignadas en la decisión del registrador, supuesto en el que el Tribunal Registral revisará si las fechas señaladas en la esquila se adecúan a las normas aplicables.

En estos casos deberá dejarse subsistente la decisión del registrador debiendo proceder conforme a los artículos 161 y 162 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

El pleno consideró que al interponer un recurso de apelación impugnando la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho y/o la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador, se advierte la disconformidad del administrado con dicho extremo de la decisión del órgano administrativo de primera instancia, por lo que corresponde al Tribunal Registral revisar si la fecha consignada en la esquila respectiva se adecúa a las normas aplicables.

Téngase presente que asumir una postura distinta implicaría que dicho extremo de la decisión adoptada por el registrador devendría en inimpugnable, generándose indefensión en el solicitante y vulnerando las garantías y derechos inherentes al debido procedimiento administrativo, el cual comprende, entre otros, el derecho del administrado a exponer argumentos e impugnar las decisiones que lo afecten (numeral 1.2 del artículo IV.1 del Título Preliminar del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General).

RESOLUCIÓN N°1456 -2023-SUNARP-TR

Resulta entonces que, tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la máxima fecha de reingreso y/o pago del mayor derecho de cada título, **constituyen extremos de la decisión del registrador y como tales, pueden ser impugnados a través del recurso de apelación**, dentro de la vigencia del asiento de presentación.

9. En el presente caso, realizado el seguimiento a través del módulo de Consulta Registral se advierte lo siguiente:

- El título ingresó al Registro en fecha 28/11/2022.
- Fue observado el 05/01/2023 y 02/03/2023 (fechado 01/03/2023).
- Se interpuso el recurso de apelación el 06/03/2023.

Según el Sistema de Información Registral, el título tuvo una prórroga automática por 25 días hábiles por haber sido observado.

Asimismo, mediante Resoluciones de la Unidad Registral N° 935-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 12.12.2022 (1 día), N° 001-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 03.01.2023 (2 días), N° 024-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 18.01.2023 (1 día), N° 025-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 19.01.2023 (1 día) y N° 026-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 24.01.2023 (1 día); es decir, se prórroga el asiento de presentación por 6 días adicionales.

Es decir, que el plazo de la vigencia del asiento de presentación del título asciende a 66 días hábiles.

10. De acuerdo a lo señalado, tenemos que a la fecha de emisión de la última esquila de observación (ya se contaba con seis días adicionales), el plazo contenido en la esquila es el correcto.

Siendo ello así, corresponde **confirmar** el extremo referido a las fechas de “Máxima fecha de reingreso y pago de mayor derecho” y “Fecha de vencimiento” de la esquila de observación apelada; **dejándose constancia que dichos plazos no resultan aplicables, en virtud a la prórroga generada por la presente apelación**, por lo que al emitirse esquila se consignarán las nuevas fechas que corresponden.

RESOLUCIÓN N°1456 -2023-SUNARP-TR

11. Dado que los aspectos de fondo de la esquila de observación del 02/03/2023² no han sido objeto de cuestionamiento por parte de la apelante, **corresponde dejar subsistente la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado mediante resolución N° 170-2022-SUNARP/SN del 21.12.2022.

VI. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR del plazo máximo para subsanar y fecha de vencimiento del título consignado en la esquila de observación, **con la precisión que dichos plazos ya no resultan aplicables en virtud a la prórroga automática generada por la apelación interpuesta;** y, **DEJAR SUBSISTENTE** la observación formulada al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución, por no haber sido impugnada, **debiendo continuar el procedimiento registral.**

Regístrese y comuníquese

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

² Fechada en la esquila de observación con 01/03/2023.